

**Kálmánháza, Kossuth u. 56. (hrsz: 228) alatti  
Rákos Sándor Szociális Intézmény Kálmánháza  
FELÚJÍTÁS UTÁNI TERVEZETT ÁLLAPOT  
Építészeti tervdokumentációja**

**Építtető:** KÁLMÁNHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

4434 Kálmánháza, Nyíregyházi u. 71.

**Tervező:** Szilágyi Miklós

Építész vezetőtervező

É/1 15-0110

ART-MEANDER BT

4481 Nyíregyháza, Gyula u. 3. sz.

Tel /fax : 42/475-400 mobil: 70/430-69-73

E-mail: [artmeander@gmail.com](mailto:artmeander@gmail.com)

Nyíregyháza, 2016. március 17.

# TARTALOMJEGYZÉK

**Kálmánháza, Kossuth u. 56. (hrsz: 228) alatti  
Rákos Sándor Szociális Intézmény Kálmánháza  
FELÚJÍTÁS UTÁNI TERVEZETT ÁLLAPOT  
Építészeti tervdokumentációja**

## **TERVIRATOK:**

Címlap

Aláírólap

Tartalomjegyzék

Műszaki leírás / FELÚJÍTÁS UTÁNI TERVEZETT ÁLLAPOT

## **TERLAPOK:**

### **Felújítási terv ((FELÚJÍTÁS UTÁNI TERVEZETT ÁLLAPOT))**

E-00 Tervezett helyszínrajz	M=1:500
E-01 Tervezett alaprajz	M=1:100
E-02 Tervezett metszet és déli homlokzat	M=1:100
E-03 Tervezett nyugati homlokzat	M=1:100
E-04 Tervezett északi és keleti homlokzat	M=1:100
E-05 Tervezett utcafronti kerítések	M=1:200

Nyíregyháza, 2016. március 17.

# MŰSZAKI LEIRÁS

## **Kálmánháza, Kossuth u. 56. (hrsz: 228) alatti Rákos Sándor Szociális Intézmény Kálmánháza FELÚJÍTÁS UTÁNI TERVEZETT ÁLLAPOT Építészeti tervdokumentációja**

### **1. Előzmények, helyszín**

A fenti cím alatti önkormányzati ingatlanon az önkormányzat szociális alapszolgáltatásainak helyet adó épület és egy 450 adagos főzőkonyha működik. Előbbinek a felújítását tervezi a megrendelő.

Az ingatlan két utca között helyezkedik el, a Rákóczi utca felől, a főzőkonyha bejárata kiépített parkolókkal rendelkezik, és gépjárművel megközelíthető. A Kossuth út felől, a szociális intézményt gépjárművel szabályosan nem lehet megközelíteni, és itt parkoló nincs kiépítve. A terület szinteltéréséből adódóan a csapadékvíz elvezetést az ingatlanon belül meg kell oldani, mivel az jelenleg a területen belül szikkasztóárokkal megoldott, ami veszélyes, és véglegesnek nem tekinthető.

A tervezett felújítási munkák során funkcióváltás nem történik, a meglévő tartószerkezeteket az átalakítások nem érintik, és az épület homlokzati megjelenése a felújítást követően – annak esztétikai színvonal emelkedését nem számítva - jelentősen nem fog változni. Fentiekből adódóan a tervezett felújítás nem tartozik az építési engedélyezési eljárás hatálya alá. Az átalakítási illetve felújítási elképzeléseket a tervező a Kálmánháza Község Önkormányzatának vezetőivel leegyeztette.

### **2. Tervezési program**

Az épület felújítását oly módon kell megtervezni, hogy az épület hasznosítása minél kedvezőbb legyen, és a tervezett változtatás maximálisan kiszolgálja a működéssel kapcsolatban felmerülő magasabb igényeket.

Építtető a meglévő, földszintes szociális intézmény épületét kívánja felújítani, az alábbi módon:

- Az épület homlokzati falait 15,0 cm Austrotherm Grafit hőszigetelő rendszerrel burkolják, melyet nemes vakolattal színeznék.
- Az épület lábazati falait 12,0 cm Austrotherm Expert lábazati szigetelő rendszerrel burkolják, melyet lábazati vakolattal színeznék.
- A 15 cm vastag homlokzati hőszigetelés elhelyezése miatt egyes külső nyílászárókat cserélni kell, itt a régiék helyett, korszerű 5 légkamrás, hőszigetelő üvegezéssel készülő műanyag szerkezetű nyílászárók kerülnek beépítésre.
- A padlásfödém felsősíkján 20 cm vastag Rockwool Hardrock Max kőzetgyapot szigetelés készítése.
- A tervezett homlokzati falhőszigetelés vastagságából adódóan a meglévő eresztűlnyúlás növelése, a fa fedélszék javítása és kiegészítése.
- Az épület csapadék csatornája teljesen cserélve lesz.
- A meglévő épület déli oldalán hiányzó járda pótlása, mely az állagmegóvás szempontjából fontos csapóeső elleni védelmet lát el. A csapadék a járda szintjében lesz átvezetve.
- Az épülethez vezető járda elbontásra kerül, helyette új gyalogosjárda készítése, mely térkő burkolattal kerül kialakításra.
- Ugyanitt térkő burkolatú szabadidős tér kialakítása, sütő- főzőhellyel és pihenőpadokkal.
- A kapubehajtó és a garázs közötti területen gépkocsi parkolók készítése térkő burkolattal.
- Akadálymentes parkoló kialakítása, az épület akadálymentes bejáratának közelében.
- Az udvarban az épület gépkocsival történő megközelítése érdekében, belső út készítése térkő burkolattal.
- Az ingatlan mindkét utcafrontján új kerítés épül (nagy és kis kapukkal), mely kialakítása falazott, burkolt oszlopokkal, illetve zárszelvény keretekre rögzített falécezéssel és a tervezett helyszíni vb. lábazatra készülő dísztéglá vagy kő burkolattal. A falazott oszlopok és a lábazati fal lezárása műkö fedkövel készül.

### **3. Funkcionális kialakítás**

A meglévő épület földszintes, magas tetős kialakítással készült. Szerkezeti rendszere hosszfalas kialakítású, a tető tömege az utcával párhuzamos, és utcára merőleges gerinccel készült nyeregtetős.

Megközelítése a Kossuth utca, illetve a Rákóczi utca felől lehetséges. A Kossuth utcai bejárat irányából jelenleg nincsenek kiépített parkolók.

A meglévő épület eredetileg egytraktusos, hosszfalas tartószerkezeti rendszerrel épült, majd az idő folyamán több ütemben bővítésre került. A relatíve nagy alapterületű helyiségek (mostani ebédlő, foglalkoztatók, illetve a régebben egy helyiséget képező iroda és gondozói szoba) mind külön-külön kültérre nyíló bejáratú ajtóit a bővítések során közlekedőkhöz csatlakoztatták, melyhez kiszolgáló helyiségeket (melegítőkonyha, vizesblokkok) építettek. A kazánház az épület déli oldalán lévő nyaktagban került elhelyezésre, mely a múltban szintén bővítésre került. Az épület ily módon nyerte el mostani formáját. A többszöri bővítést jól mutatja az épület tagoltsága és a különböző falazatai, illetve azok vastagsági eltérései.

Az épületnek jelenleg is több külső bejáratral rendelkezik. Az udvarról a személybejáratokon, illetve az akadálymentes bejáraton keresztül juthatunk az épületbe, ahol foglalkoztató, pihenőhelyiség, gondozói szoba, ebédlő, melegítőkonyha, irodák és a kiszolgáló helyiségek (WC-k, öltözők, zuhanyzók, raktár) találhatóak.

A padlóvonala a járdamagassághoz (+- 0,00) képest 25 cm-rel magasabban (+0,25) van.

### **4. Alapadatok**

- Szintszám: földszint
- Tetőforma: nyeregtető
- A 228 hrsz. telek területe : 4093 m<sup>2</sup>
- Meglévő bruttó terület: 700,78 m<sup>2</sup>
- Tervezett összes (a homlokzati hőszigeteléssel növelt) bruttó terület: 713,86 m<sup>2</sup>
- Beépítettség: 17,44 %
- +-0,00 szint: a meglévő járda szintje (118,05 m.B.f.)
- Meglévő padlóvonal: +0,25
- Tervezett járdapótlás területe: 14,06 m<sup>2</sup>

- Tervezett térkővel burkolt terület: 400,45 m<sup>2</sup>
- Összes térburkolat (megmaradó+tervezett) burkolt felület: 1153,60 m<sup>2</sup>
- Felújítandó zöldfelület: 2225,54 m<sup>2</sup> (54,38 %)

## 5. Tervezett felújítás ismertetése

A felújítás keretében az összes elavult, elhasználódott külső fa nyílászárót (ablakpárkányokkal együtt) ki kell cserélni.

A meglévő épület homlokzatai kívülről teljesen megújulnak, mivel a külső falai hőszigetelésre kerülnek. Egyúttal a lábazat is utólagos hőszigetelést kap, valamint a padlásfödémét is leszigeteljük.

Az új fal- és födémrétegződéseket, valamint a tervezett állapotot a műleírás további pontjai részletezik.

A Kossuth utcai bejárati kapun keresztül megközelíthető idősklub udvarán jelenleg (meglévő állapot) nincs kialakított gépkocsi parkoló! Itt egy 4,00 m széles nagykapu készült. A felújítás utáni tervezett belső udvarban kétirányú forgalom lesz biztosítva. A gépkocsival történő közlekedés a KRESZ szabályai szerint történik. A kapubehajtó és a garázs közötti területen gépkocsi parkolók és a belső út készítése térkő burkolattal történik. A 6,00 m szélességű belső közlekedő út északi részén meglévő tárolóépület található, a déli oldalán pedig 5 db útra merőleges (2,50 x 5,50 m méretű) gk. parkolót, és 1 db akadálymentesített (3,60 x 5,50 m méretű) parkolót alakítanak ki. Az akadálymentes parkoló kialakítása, az épület akadálymentes bejáratának közelében, a bejárathoz mérten 50,0 m távolságon belül készül majd. Ez mindösszesen 11 db (5 db meglévő + 6 db tervezett) biztosított gépkocsi parkoló.

Az ingatlanon – a meglévő épületek és a meglévő, illetve tervezett burkolatok és parkolók bruttó beépített területén kívül - 2225,54 m<sup>2</sup> üresen maradó zöldterület található.

Ennek a területnek a teljes felületét újra kell füvesíteni.

## 6. Meglévő állapot szerkezeti ismertetése

**Alapozás:** A hajdani épülethez, a meglévő bővítmény azonos csatlakozó alapozási síkokkal készített beton sávalap található.

**Falazatok, oszlopok:** A meglévő tartófalazatok 50 cm vastag vegyes falazat, vályogtéglából és 30 cm vtg. téglafalazóblokkból vannak. A belső térlehatárolás válaszfaltéglával készült. A válaszfalak 10 cm vastagságban épültek.

**Födémek:** A meglévő épületnél a földszint feletti födém borított fagerendás födémként készült.

**Aljzatok:** 8-10 cm vastag aljzatbetonok készültek. A betonaljzatok és a betonjárda alá 15 cm vtg. kavicságy készült.

**Burkolatok:** Az épület belső tereiben PVC padlóburkolat illetve a hidegpadlós helyiségekben kerámia illetve gresslap padlóburkolat található.

**Fedélszék:** Az épület tetőszerkezete hagyományos ácsolt fa fedélszék. A tető felülete téglavörös színű agyag cserépfedést illetve az alacsonyabb hajlású részeknél acél lemezfedést kapott.

**Nyílászárók:** A homlokzati nyílászárók típus és egyedi méretű – hőszigetelő üvegezéssel ellátott – műanyag szerkezetű nyílászárók fehér színben. Az épületben faszerkezetű belső ajtók találhatóak.

**Vakolatok:** A teherhordófalak és válaszfalak falfelületei simított vakolatot kaptak.

**Festések, mázolások:** A meglévő homlokzat színezése pasztelsárga dörzsölt kőporos vakolat, barnára festett cementsimítású lábazattal, és barnára festett látszó faszerkezetekkel (eresz- és homlokdeszka, fa pergola).

**Hő-, és vízszigetelés:** A meglévő épületen a padlásfödémekben 20 cm kőzetgyapot hőszigetelés található. Jelenleg nincs homlokzati fal- és lábazatszigetelés az épületen.

**Csapadékcsatorna:** Az épületen horganyzott acél függőeresz csatornák és lefolyók készültek.

**Víz-, és energiaellátás, fűtés, szennyvízkezelés:** A központi hálózatról történő lecsatlakozással az energiaigény biztosított, a kiépített elektromos-, víz-, és a szennyvízrendszer az épületen belül elavult, átalakítható illetve szükség esetén továbbépíthető. A felújítási munkálatok az előzőeket és a meglévő fűtési rendszert érintik, mivel az is korszerűsítésre kerül.

## **7. Bontási és átalakítási munkák**

## **Külső munkálatok**

- Falon kívüli szerelvények és vezetékek leszerelése
- Csapadékvíz lefolyó csatornák és függőeresz csatornák leszerelése
- Elő lépcsőnél és rámpáknál hideg padlóburkolat bontása
- Beton aljzatok részleges elbontása a bejárati előtetőknél
- A meglévő betonjárda elbontása
- Elő lépcső részleges bontása
- A műszakilag indokolt helyeken – vakolat táskásodás, faltól elvált alapvakolat, leázás, egyéb stb. – a vakolat leverése
- Vakolatjavítás fenti helyeken
- Az érintett külső nyílászárók kivétele, elbontása
- Tetőhéjalás (agyagcserép, acél lemezfedés) bontása
- Tetőlécezés és eresz- ill. homlokdeszkázat bontása
- Fa fedélszék átvizsgálása, esetleges javítások (pl. szarufa csere)
- Szarufák hosszoldása (nagyobb ereszkialakítás miatt)
- Porhó elleni fólia elhelyezése
- Ellenlécek felhelyezése és lécezés
- Nagyobb kinyúlású ereszeknél homlok- és ereszdeszkázás
- Látszó faszerkezetek (pergola, homlok- és ereszdeszkázás) festése
- Cserépfedés illetve Lindab lemezfedés készítése
- Betonjárda javításának készítése, hiányzó járda pótlása
- Párazáró illetve párafékező réteg elhelyezése padlásfödémnél
- Hideg padlóburkolatok (fagyálló padlólapból) készítése elő lépcsőknél
- Lábazati fal hőszigetelése 12 cm vastagságban, felületképzés, színezés
- Padlásfödém hőszigetelése a tervezett rétegrend szerint
- Hőszigetelő üvegezésű műanyag szerkezetű nyílászárók (2 db külső ajtó és 1 db ablak) beépítése
- Homlokzati fal hőszigetelése 15 cm vastagságban, felületképzés, színezés
- Külső ablakpárkányok készítése Lindab lemezből
- Csapadékvíz függőeresz- és lefolyó csatornák felszerelése
- Utcafronti kerítések bontása



- Új kerítéshez alapozás és lábazat készítése
- Kerítésoszlopok és lábazati fal készítése
- Ugyanitt zárszelvény tartókeretekre rögzített fa lécezések kerítésmezők készítése
- Kerítés fém tartószerkezeteinek alapozása, fedőmázolása
- Kerítés faszerkezeteinek festése
- Helyszíni beton lábazatra és a kerítésoszlopokra műkö fedkő készítése
- Lábazati és oszlopburkolatok készítése dísztéglából ill. kőburkolattal
- Parkolók és belső út készítése
- Gyalogos sétány (járda) készítése
- A felújításnál az akadálymentesítést meg kell tartani, illetve a megváltozott előírásoknak megfelelően módosítani kell

### **Beltéri munkálatok**

- Az E-1 jelű tervlapon konzignált belső ajtók bontása
- Az ebédlő előterénél válaszfal bontása
- Az E-1 jelű tervlapon jelölt helyiségeknél kerámia padlóburkolatok bontása
- Az E-1 jelű tervlapon jelölt helyiségeknél PVC padlóburkolatok bontása
- Esetlegesen a további szükséges helyeken fali csempeburkolat bontása
- Új belső ajtók beépítése
- Kézmű beépítése a melegítő konyhánál
- Tervezett új hidegburkolatok (kerámia, csempe) készítése
- Tervezett új meleg padlóburkolatok (PVC) készítése
- Belső faljavítás és festés a nyílászárócserék helyén

## **8. Felújítási munkák szerkezeti kialakítása**

**Alapozás:** Új alapozás az épületnél nem készül. A tervezett kerítésnél vasbeton sávalap készül, helyszínen kevert C20/25-X0 minőségű képlékeny betonból.

**Aljzatok:** Mivel a lábazati szigetelést 50 cm-rel kell a járdaszint alá levinni, ezért a régi járdák részleges bontását követően új betonjárdák, elő lépcső és aljzatok készülnek. A járdaburkolat alá min. 15 cm tömörített kavicságyazat szükséges.

**Falazatok:** Új teherhordó falazat nem készül. A nyílászárók cseréjénél esetlegesen megromgálódott kávak javítását el kell végezni.

**Födém:** Új közbenső- illetve zárófödém nem készül.

**Fedélszék:** A meglévő fa fedélszék nem kerül átalakításra, csak a szükséges javítások (pl. ha szükséges szarucsere, az ereszkinyúlás növelése, estleges richtolás, lécezés és ellenléc csere, új homlok- és ereszdeszkázat).

**Héjazat:** A tetősíkon meglévő agyag cserépfedés és acél lemezfedés cserélve lesz.

**Szigetelések:** A földszint feletti födém felsősíkján 2x10 cm (összesen 20 cmvtg.)

Rockwool Hardrock Max kőzetgyapot szigetelés, a lábazon 12 cm

Austrotherm Expert lábazati szigetelés, míg a külső falakon 15,0 cm

Austrotherm Grafit homlokzati falhőszigetelés készül.

**Burkolatok:** Egyes helyiségek belső padlóburkolatait és az ahhoz igazodó csempe falburkolatokat is érinti a felújítás, így új belső burkolatok csak az E-1 jelű tervlapon jelölt helyiségeknél készülnek, de javítási feladatokból adódó burkolat cserét is tervezni kell a padló szint fölötti fűtésű vezetése miatt.

**Nyílászárók:** A homlokzaton csak három nyílászáró kerül cserére a fenti tervlap szerinti kialakítással. Az E-1 jelű tervlap szerinti típus, és egyedi méretű műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ajtók és ablakok kerülnek beépítésre: a két, egymással szemben elhelyezkedő személybejáratnál, a 105/210 cm méretű ajtók helyett – a 15 cm vastag homlokzati falszigetelés műszakilag korrekt elhelyezése miatt – 2 db 90/210 cm méretű ajtó készül. A kazánház melletti pihenőszoba homlokzatán az egyik 190/150 cm méretű ablak helyett – a fentihez hasonló ok miatt – 1 db 175/150 cm méretű ablak készül. Az összes új külső nyílászáró a meglévőkkel megegyező fehér színben készül. Egy új ajtó kerül elhelyezésre a melegítő konyha előterébe. A felújítás során sérült ajtók kicserélésre kerülnek.

**Vakolatok, felületképzések:** A falfelületeken, helyenként szükséges faljavításoknál simított vakolat készül. A homlokzati hőszigetelésre vékony nemes-vakolat készül közepkategóriájú árban, a megrendelő által kért színben.

## 9. Meglévő és tervezett rétegrendek

## **Meglévő épület rétegrendjei:**

### **01. Rétegrend**

- Lindab cserepes lemezfedés
- 3 / 5 cm lécezés
- 3 / 5 cm ellenléc
- Lég- és párafékező tetőalátét fólia
- 8 / 15 szarufa, fafedélszék
- 1 rtg. párazáró fólia
- 1,5 cm tűzálló gipszkarton burkolat

### **02. Rétegrend**

- 8 cm simított beton
- 15 cm tömörített kavicságy

### **03. Rétegrend**

- 1,5 cm belső vakolat
- 30 cm teherhordó falazat, B-30 jelű téglából
- 1,5 cm külső alapvakolat
- dörzsölt kőporos vakolat, pasztell-sárga színben

### **04. Rétegrend**

- greslap burkolat
- 12 cm vasalt aljzatbeton
- 4 cm Austrotherm AT-N3 hőszigetelés
- Villas 0-V-4 T/K bitumenes talajnedvesség elleni szigetelés
- Villas Promex kellősítés
- 10 cm aljzatbeton
- 20 cm tömörített kavicságy

### **05. Rétegrend**

- 10/20 fa földem gerenda
- 20 cm kőzetgyapot hőszigetelés / gerendák között
- 1 rtg. párazáró fólia
- 3/5 cm lécváz
- 1,5 cm tűzálló gipszkarton burkolat

### **06. Rétegrend**

- Agyag cserépfedés
- 3 / 5 cm lécezés
- 3 / 5 cm ellenléc
- Lég- és párafékező tetőalátét fólia

- 8 / 15 szarufa, fafedélszék

### **Tervezett épületfelújítás rétegrendjei:**

#### **01. Rétegrend**

- Tervezett Lindab cserepes lemezfedés
- Meglévő 3 / 5 cm lécezés
- Meglévő 3 / 5 cm ellenléc
- Meglévő Lég- és párafékező tetőalátét fólia
- Meglévő 8 / 15 szarufa, fafedélszék
- Meglévő 1 rtg. párazáró fólia
- Meglévő 1,5 cm tűzálló gipszkarton burkolat

#### **02. Rétegrend**

- Meglévő 8 cm simított beton
- Meglévő 15 cm tömörített kavicságy

#### **03. Rétegrend**

- Meglévő 1,5 cm belső vakolat
- Meglévő 30 cm teherhordó falazat, B-30 jelű téglából
- Meglévő 1,5 cm külső alapvakolat
- Tervezett 15cm Austrotherm Grafit hőszigetelő rendszer
- Tervezett vékonyvakolat

#### **04. Rétegrend**

- Tervezett kerámia burkolat
- Meglévő 12 cm vasalt aljzatbeton
- Meglévő 4 cm Austrotherm AT-N3 hőszigetelés
- Meglévő Villas 0-V-4 T/K bitumenes talajnedvesség elleni szigetelés
- Meglévő Villas Promex kellősítés
- Meglévő 10 cm aljzatbeton
- Meglévő 20 cm tömörített kavicságy

#### **05. Rétegrend**

- Tervezett 20 cm Rockwool Hardrock Max kőzetgyapot hőszigetelés
- Meglévő 10/20 fa födém gerenda
- Meglévő 20 cm kőzetgyapot hőszigetelés / gerendák között
- Meglévő 1 rtg. párazáró fólia
- Meglévő 3/5 cm lécváz
- Meglévő 1,5 cm tűzálló gipszkarton burkolat

## **06. Rétegrend**

- Tervezett agyagcserép fedés
- Tervezett 3 / 5 cm lécezés
- Tervezett 3 / 5 cm ellenléc
- Tervezett lég- és párafékező tetőalátét fólia
- Meglévő 8 / 15 szarufa, fafedélszék

Nyíregyháza, 2016. március 17.

Szilágyi Miklós  
Építész vezetőtervező  
É/1 15-0110